

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司(以下简称“本公司”)接受贵院的委托，根据贵院(2016)新0103执433号《鉴定委托书》，鉴定涉案房地产的市场价值为法院判案提供参考依据这一估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

(一) 估价目的：鉴定涉案房地产在价值时点2016年5月30日的市场价值，为法院判案提供价值参考依据。

(二) 估价对象：委估对象产权人为新疆广石冶金(集团)有限公司，位于乌昌路68号1栋第3至5层。本次委估对象位于第3至5层，规划用途为商业用房、写字间，实际用途写字间。本次评估对象位于乌鲁木齐经济技术开发区乌昌路68号1栋第3至5层建筑面积合计为3343.22平方米的房屋所有权及房产所分摊的面积为2059.81平方米国有商业用地土地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。估价对象基本状况见下表：

表(1-1)

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	产权来源	产别	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	乌鲁木齐经济技术开发区乌昌路68号1栋3层	乌房权证经济技术开发区字第2012405929号	钢混	第3层	裁决	有限产	商业用房	1117.92
2	乌鲁木齐经济技术开发区乌昌路68号1栋4层	乌房权证经济技术开发区字第2012339751号	钢混	第4层	裁决	有限产	商业用房	1112.65
3	乌鲁木齐经济技术开发区乌昌路68号1栋5层	乌房权证经济技术开发区字第2012339750号	钢混	第5层	裁决	有限产	写字间	1112.65
4	合计							3343.22

(三) 价值时点：2016年5月30日。

(四) 价值类型：市场价值。

(五) 估价方法：比较法、收益法。

(六) 估价结果: 注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学的估价方法, 在认真分析和测算, 并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上, 最终确定估价对象在价值时点 2016 年 5 月 30 日的房地产市场价值为人民币 1766.51 万元, 大写人民币壹仟柒佰陆拾陆万伍仟壹佰元整。评估结果详见下表:

评估结果汇总表

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区乌昌路 68 号 1 栋 3 层	乌房权证经济技术开发区字第 2012405929 号	钢混	第 3 层	1117.92	5185.00	579.64
2	乌鲁木齐经济技术开发区乌昌路 68 号 1 栋 4 层	乌房权证经济技术开发区字第 2012339751 号	钢混	第 4 层	1112.65	5278.00	587.26
3	乌鲁木齐经济技术开发区乌昌路 68 号 1 栋 5 层	乌房权证经济技术开发区字第 2012339750 号	钢混	第 5 层	1112.65	5389.00	599.61
4	合计				3343.22		1766.51

欲了解估价项目的全面情况, 请认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合本次估价的假设和限制条件

法定代表人签章:

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2016 年 10 月 9 日



## 二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。

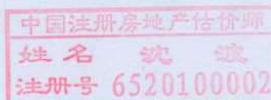
（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、罗云于2016年5月30日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了委托人及本案当事人提供的相关资料，委托人及本案当事人对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

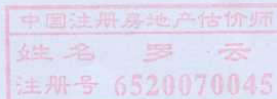
本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



沈波 2016.10.9

中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045



罗云 2016.10.9